



Pospěšte si s hypotékou!

Inflace se v dubnu vydala opět nahoru. I když je tento růst proti představám ČNB, bude i tak bankovní rada pravděpodobně pokračovat v pozvolném snižování úrokových sazeb. Toto snižování ale možná nebude tak rychlé, jak si většina ekonomů představovala.

V poslední době také vidíme, že se snižování sazeb ČNB bezprostředně nepromítá do sazeb hypotečních úvěrů. To proto, že repo sazba ČNB je krátkodobá úroková sazba, a udává tak spíše směr a trend. Pro sazby hypoték jsou důležitější primárně delší sazby, úrokové swapy a výhled dlouhodobé inflace. To je důvod, proč hypoteční sazby a jejich výraznější pokles aktuálně stagnují. S vyšší inflací se navíc neočekává tak rychlé snižování sazeb a to má – a i nadále bude mít – vliv na hypoteční úvěry. Tempo poklesu úrokových sazeb hypoték by se tak mohlo ještě snížit.

Za připomenutí stojí také to, že od 1. 9. 2024 bude platit novela zákona o spotřebitelských úvěrech, která umožňuje bankám zpoplatnit předčasné splacení úvěru až do výše 1 % z nesplacené částky, maximálně však 0,25 % za každý nesplacený rok. Pokud tedy bude mít člověk hypotéku na 1 milion korun (nesplacená jistina) s fixací úrokové sazby na 4 roky a rozhodnete se ji předčasně splatit, banka mu bude moci naúčtovat poplatek až 10 000 Kč. Nyní si přitom banky účtují maximálně pouze drobný administrativní poplatek. Stranou ponechme debatu, zda je zavedení poplatku za předčasné splacení krok správný, nebo ne. Ač se to na první pohled nemusí zdát, bude mít nesporné výhody i pro samotné klienty (o tom ale jindy). Na druhou stranu už ale deset tisíc korun na jeden milion hypotéky není úplně malá částka, a klientům se tak předčasné splacení značně prodraží.

Pojďme si shrnout, co již bylo řečeno. Zaprvé: sazby hypotečních úvěrů neklesají zase tak rychle a extrémně rychle ani pravděpodobně klesat nebudou. Zadruhé: od 1. 9. 2024 budou muset klienti s novou hypotékou strpět i poplatky za předčasné splacení. Když se na to podíváme pohledem klienta, musí nás po krátkém zamyšlení logicky napadnout, zda si hypotéku nevzít rychle za stávajících podmínek, byť i při trochu vyšším úroku, s cílem ji v budoucnu refinancovat.

V čem tví kouzlo takového refinancování? Pokud si totiž klient vezme hypotéku do 1. 9. 2024, než začne platit novela o spotřebitelském úvěru, bude se tato hypotéka řídit starými pravidly. Znamená to tedy, že si u takové hypotéky nesmí banka účtovat poplatek za předčasné splacení podle nových pravidel. Klient si tak může vít hypotéku, kterou s výraznějším poklesem sazeb jednoduše refinancuje, a to v podstatě zadarmo. Z takové situace vyjde klient jako vítěz, jelikož dostane nový a podstatně nižší úrok, a nadto nebude platit žádný poplatek.

Pokud tedy nyní přemýšlíte, zda brát hypotéku za cenu vyšší úrokové sazby, anebo čekat na jejich pokles, neváhejte. Změnu úrokové sazby si totiž poté jednoduše zařídíte, až klesne třeba až na úplné dno. V případě, že jste nuceni vzít si hypotéku až na podzim za nových podmínek, a očekáváte další pokles úrokových sazeb, pak doporučujeme zvážit hypotéku s krátkou fixací.

*Tom Kadeřábek
vedoucí produktového oddělení Swiss Life Select*



<https://podcasts.apple.com/podcast/id1543717565>



<https://podcasts.google.com/feed/aHR0cHM6Ly9mZWVkecySidXp6c3Byb3V0LnNvbS8xNDY4NjE1LnJzcuw=>



<https://open.spotify.com/show/3WZqZuLHKdJQRJCdddbC13?si=Lld10bUIR4-WqD-tOz43iw>



<https://www.swisslifeselect.cz/cs/home/pro-media/financi-kuryr.html>